

Årsredovisning för

Brf Salvator

769625-9030

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salvator, 769625-9030, med säte i Helsingborg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Salvator har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler avsedda för kommersiella syften till uthyrning till verksamhetsidkare för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-16 och innehar fastigheten Salvator 1 med 12 bostadsrätter samt de 5 lokaler som finns i fastigheten.
En lokal har återgått som källaryta för medlemmarna.

Ekonomiska planen har antagits av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket 2013-04-05.
Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-10-08.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med förnyelse 2022-04-01.

Lgh nr	Andelar	Kvm	RoK	Övrigt
Karl X Gustavs gata 26				
1101	8,5	99	3	Balkong
1102	12,33	143	5	Balkong
1201	8,5	99	3	Balkong
1202	10,34	120	4	Balkong
1301	8,53	99	3	Balkong
1302	12,33	143	5	Balkong
1401	6,9	80	3	Balkong
1402	6,9	80	3	Balkong
Tågagatan 34				
1101	6,29	73	2	Balkong
1201	8,19	95	3	Balkong
1301	6,29	73	2	Balkong
1401	4,83	56	2	Balkong
Totalt	100	1 160		
Lokaler				
Tågaborgs Dam & Herrfrisör		114		
Tågaborgs Dam & Herrfrisör		10		
Favoritsömnad		33		
Skin Retreat		53		
Floristmakeriet/Bysso Interiör		41		
Telia Sonera		21		
Totalt		272		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Ekonomisk redovisning - Redovisningskonsulterna i Helsingborg AB (REDAC)
Fastighetsförvaltning - Öresundsfastighetsservice AB, Helsingborg

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående år hölls den 24 maj 2022.

Andra sammankomster

Den 23 april avhölls vårstädningsdagen med korvgrillning på gården.
Den 20 augusti anordnades en gårdsfest för medlemmarna, som blev välbesökt och mycket uppskattad.
Den 13 november avhölls höststämningen med korvgrillning på gården.

Lägenhetsöverlåtelser

Två lägenheter på Karl X Gustavs gata 26 har bytt ägare, 1101 respektive 1401.
En lägenhet på Tågagatan 34,1201, har bytt ägare två gånger.

Hyresgäster

Floristmakeriet flyttade ut ur sin lokal 2022-03-31. Ny hyresgäst, Bysso Interiör tog över 2022-07-01.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av tre ordinarie ledamöter och två suppleant.
Margaretha Cedercrantz, ordförande
Per Gustavsson, kassör
Per-Olof Jansson, sekreterare
Samir Mujagic, suppleant
Ola Olsén, suppleant

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna. Firmatecknare för föreningen är två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under räkenskapsåret varit KPMG AB med Daniel Larsson som huvudansvarig revisor.

Ekonomi

Årsavgifterna i föreningen har varit oförändrade sen 2013.
Styrelsen beslutade den 24 oktober om en avgiftshöjning på 10 kr/kvm från och med januari 2023.

Fastighetsunderhåll

Förutom löpande underhåll har under räkenskapsåret inga större renoveringar vidtagits.
Dock har skyltfönstret till lokalen mot Tågagatan renoverats i samband med byte av hyresgäst och ett sönderrostat galler till fönstergropen utanför har ersatts med nytt dito.
Dessutom har båda tvättmaskinerna i gemensamma tvättstugan reparerats vad gäller automatiken.
En arbetsgrupp tillsattes för att ta fram en ny underhållsplan. Den hade tre möten under 2022. En besiktning av pumpar, ventiler mm. i undercentralen för värme och sanitet, UC-VS, har utförts av Prenad. Denna resulterade i att en uppgradering av utrustningen i UC-VS kommer att ske sommaren 2023. Kontroll av takfläktarnas status har också genomförts utan anmärkning.

Övrigt

Under året har styrelsen lagt tid på att se till så att vårt digitala arkiv på dropbox är uppdaterat och i ordning. Styrelsen har också dokumenterat vad och hur delar av det administrativa arbetet bör utföras för att möta lagkrav, mäklarbehov etc. Detta för att främst underlätta för kommande styrelser då det annars finns risk att kunskap går förlorad vid "muntlig tradition"

OW

Flerårsöversikt	Belopp i kkr			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1155	1158	1154	1157
Resultat efter finansiella poster	34	108	161	70
Soliditet, %	62,3	62,1	61,9	61,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 314 907	193 100	251 642	107 569
Omföring av föreg års vinst			107 569	-107 569
Avsättning till underhållsfond		73 800	-73 800	
Årets resultat				33 669
Vid årets slut	30 314 907	266 900	285 411	33 669

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	285 411
årets resultat	33 669
Totalt	319 080
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	73 800
balanseras i ny räkning	245 280
Summa	319 080

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

DW

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 154 984	1 157 746
Summa rörelseintäkter		<u>1 154 984</u>	<u>1 157 746</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-451 865	-454 070
Övriga externa kostnader	4	-102 180	-81 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-226 783</u>	<u>-226 783</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-780 828</u>	<u>-761 985</u>
Rörelseresultat		<u>374 156</u>	<u>395 761</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	673
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-340 969</u>	<u>-288 865</u>
Summa finansiella poster		<u>-340 487</u>	<u>-288 192</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>33 669</u>	<u>107 569</u>
Resultat före skatt		<u>33 669</u>	<u>107 569</u>
Årets resultat		<u>33 669</u>	<u>107 569</u>

Duv

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 273 859	48 500 642
Summa materiella anläggningstillgångar		48 273 859	48 500 642
Summa anläggningstillgångar		48 273 859	48 500 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 125	7 874
Övriga fordringar		163	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 497	6 132
Summa kortfristiga fordringar		21 785	14 155
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 309 320	1 197 647
Summa kassa och bank		1 309 320	1 197 647
Summa omsättningstillgångar		1 331 105	1 211 802
SUMMA TILLGÅNGAR		49 604 964	49 712 444

DUV

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 314 907	30 314 907
Fond för yttre underhåll		266 900	193 100
Summa bundet eget kapital		<u>30 581 807</u>	<u>30 508 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		285 410	251 642
Årets resultat		33 669	107 569
Summa fritt eget kapital		<u>319 079</u>	<u>359 211</u>
Summa eget kapital		<u>30 900 886</u>	<u>30 867 218</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 218 000	18 368 000
Övriga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 225 000</u>	<u>18 375 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		12 066	31 539
Skatteskulder		93 326	92 276
Övriga skulder		30 870	33 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	192 816	163 172
Summa kortfristiga skulder		<u>479 078</u>	<u>470 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 604 964</u>	<u>49 712 444</u>

DW

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastigheten Salvator 1 har ett bokfört anskaffningsvärde på 50.314.907 kr varav mark 17.917.278 kr. Avskrivningen har skett med 0,7% på redovisat byggnadsvärde 32.397.629 kr.

Fond för yttre underhåll

Överföringen till fond ska ske enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har arbetat fram en uppdaterad underhållsplan utifrån beräknade kostnader för underhåll. Mellan 2019 - 2047 kommer det att uppgå till 2.140.000 kr fördelat på 29 år vilket blir 73.800 kr som bör avsättas per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	662 989	662 988
Årsavgifter lokaler	480 121	493 236
Överlåtelseavgifter	6 760	0
Vidarefakturerade kostnader	0	3 570
Hysesbortfall	0	0
Försäkringsersättningar	0	0
Förändring periodiserade intäkter	5 114	-2 048
Summa	1 154 984	1 157 746

DUV

Not 3 Drift kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El för drift	50 267	35 591
Uppvärmning	143 208	159 424
Vatten och avlopp	37 511	32 892
Hiss	19 259	16 403
Städning och renhållning	80 245	74 394
Fastighetsskötsel och förvaltning	24 800	21 698
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	47 008	46 318
Energikostnader	0	13 625
Reparation och underhåll	49 567	53 725
Summa	451 865	454 070

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäkring	25 983	23 451
Revision	17 263	12 649
Övriga förvaltningskostnader	8 925	4 879
Redovisningstjänster	45 712	36 870
Bankkostnader	2 376	2 089
Förbrukningsvaror/Övrigt	1 921	1 195
	102 180	81 133

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	340 969	288 865
Summa	340 969	288 865

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 314 907	50 314 907
	50 314 907	50 314 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 814 265	-1 587 482
-Årets avskrivning enligt plan	-226 783	-226 783
	-2 041 048	-1 814 265
Redovisat värde vid årets slut	48 273 859	48 500 642
Fastighetens taxeringsvärde	24 678 000	24 681 000
Varav mark	10 111 000	11 802 000

DUV

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	ränte sats	förfallodag	2022-12-31
Danske Bank			
Fasträntelån 1302 01 29583	3,905%	2025-09-30	7 500 000
Fasträntelån 1208 01 95492	2,10%	2027-10-11	4 268 000
Fasträntelån 1302 01 29591	3,905%	2025-09-30	6 600 000
			18 368 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avgifter Januari	109 642	99 921
Acrinova Fastighetsservice	0	1 022
Öresunds Fastighetsservice	10 260	0
Top Hemservice Skåne AB	3 233	3 101
Öresundskraft	30 775	29 536
Bokföring och Boksluts arvode	20 487	14 795
Revisionsarvode	15 000	14 000
Ränta lån Danske Bank	3 418	798
	192 815	163 173

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

DW

Underskrifter


Helsingborg 2023-04-03


Margaretha Cedercrantz
Ordförande


Per Gustavsson
Kassör


Per-Olof Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-11


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor